

Onderwerp	Gedifferentieerde grondprijzen 2023
Portefeuillehouder	De heer M.B. van Esch

Aanleiding / voorgeschiedenis

Op 20 december 2022 heeft de gemeenteraad de grondprijzen/richtprijzen voor 2023 vastgesteld voor de vrije kavels en voor de uitgifte van bedrijventerreinen, met daarbij een marge voor de uitgifte van deze gronden. Binnen de kaders die de raad heeft vastgesteld, is het wenselijk dat per locatie gedifferentieerde grondprijzen worden gehanteerd, die dan worden gecommuniceerd via de MogelijkMakers en de Kavelwinkel. Verder is het wenselijk om voor alle gronden op bedrijventerreinen, die vanaf nu worden aangeboden, grondprijzen te bepalen en te communiceren.

Feitelijke informatie

Vrije kavels

Voor 2023 wordt voorgesteld de volgende richtprijzen per m² exclusief btw vast te stellen voor de diverse locaties:

Geerpark (Vlijmen):	€ 408
De Grassen (Vlijmen):	€ 408
Oude Haven (Haarsteeg):	€ 347
Steenenburg (Nieuwkuijk/Drunen):	€ 372 – € 443 (differentiatie per kavel afhankelijk van ligging / kavelgrootte)
Nassau Dwarsstraat (Vlijmen):	Taxatie
Overige locaties:	€ 408

Voor de kavels in Steenenburg zijn / worden de kavelprijzen bij verkoop gedifferentieerd, afhankelijk van ligging en kavelgrootte. De gedifferentieerde prijzen per kavel blijven binnen de door de raad vastgestelde marge van 15% om te mogen afwijken van de reguliere m²-prijs van € 408.

De kavel aan de Oude Haven in Haarsteeg is qua ligging niet optimaal waardoor de kavelprijs afwijkt. De vastgestelde prijs van € 347 valt binnen de door de raad vastgestelde algemene marge van 15% om te mogen afwijken van de reguliere m²-prijs van € 408.

De locatie aan de Nassau Dwarsstraat betreft de uitgifte van twee kavels. Voor verkoop hiervan zijn we in afwachting van de uitspraak van de Raad van State op het beroep dat is ingesteld tegen het in februari 2021 vastgestelde bestemmingsplan. Omdat deze kavels specifiek zijn qua omvang en ligging, zullen deze afzonderlijk worden getaxeerd op het moment dat verkoop mogelijk is.

Bedrijventerreinen

De raad heeft een marge vastgesteld waarbij de grondprijs voor bedrijventerreinen varieert tussen € 154 en € 230 per m² exclusief btw. Momenteel zijn er vier bedrijventerreinen (vier grondexploitaties) waar de gemeente bouwrijpe grond voor bedrijven aanbiedt.

Voor Het Hoog I en II wordt voorgesteld om een grondprijs van € 169 exclusief btw te hanteren. Voor Dillenburg is het voorstel om voor de resterende bedrijfskavels een grondprijs te hanteren van € 230 per m² en exclusief btw.

Voor Metal Valley wordt op dit moment een nieuwe verkaveling van het middenterrein opgesteld. Omdat de uitkomst hiervan nog niet bekend is, is het niet wenselijk om nu een prijs per kavel vast te stellen. Deze zal immers afhankelijk zijn van de ligging en kavelgrootte. De grondprijs zal in ieder geval tussen de door de raad vastgestelde grondprijzen van € 154 en € 230 m² exclusief btw bedragen.

Door grondprijzen te differentiëren tussen de locaties, maar ook op de locatie zelf, wordt meer recht gedaan aan de kwaliteitsverschillen tussen de kavels. Ook biedt dit meer mogelijkheden om een passende kavel aan te bieden aan kavelzoekenden.

Afweging

Binnen de kaders die de raad heeft vastgesteld, is het wenselijk dat per locatie gedifferentieerde grondprijzen worden gehanteerd. Het voorstel is daarom de vorengenoemde gedifferentieerde grondprijzen vast te stellen voor de diverse locaties.

Inzet van middelen

De voorgestelde gedifferentieerde grondprijzen voor bedrijventerreinen hebben een licht positief effect op de grondexploitaties, omdat deze 1% hoger zijn dan waarmee rekening is gehouden in de betreffende grondexploitaties. Voor de woningbouwlocaties is al rekening gehouden met een prijsverhoging van 2%. De hier voorgestelde gedifferentieerde grondprijzen voor woningbouwlocaties hebben daarom geen effect op de grondexploitaties.

In de grondexploitaties per 1 januari 2023 (die worden verantwoord in de jaarrekening van 2022) wordt gerekend met de recent door de raad vastgestelde richtprijzen en waar mogelijk met een verdere differentiatie op de locatie, zoals aangegeven in dit voorstel. De eerder door de raad vastgestelde algemene marge, om af te mogen wijken met 15%, is niet opgenomen in de grondexploitaties.

Risico's

Dit voorstel heeft geen risico's.

Procedure / vervolgstappen

De prijzen worden gehanteerd vanaf 1 januari 2023 en komen te staan op de website van de Kavelwinkel voor de woningbouwkavels en op de website www.bedrijfskavelsheusden.nl voor de bedrijfskavels. De genoemde grondprijzen gelden voor alle reserveringen die vanaf 1 januari 2023 worden gedaan. Al bestaande prijsafspraken worden gerespecteerd. Geactualiseerde exploitatieopzetten zullen in de jaarrekening worden gepresenteerd.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 10 januari 2023

besloten:

- de navolgende gedifferentieerde grondprijzen vast te stellen voor de diverse locaties waar particulier opdrachtgeverschapkavels en bedrijfskavels worden aangeboden (prijzen per m² kavel exclusief btw en ingangsdatum 1 januari 2023):
 - Geerpark: € 408;
 - De Grassen: € 408;
 - Steenenburg: € 372 – € 443 (differentiatie per kavel afhankelijk van ligging / kavelgrootte);
 - Oude Haven (Haarsteeg): € 347;
 - Nassau Dwarsstraat: taxatie;
 - overige kavels voor woningbouw: € 408;
 - Het Hoog I en II: € 169;
 - Dillenburg (bedrijven): € 230;
 - Metal Valley: € 154 – € 230 (differentiatie per kavel afhankelijk van ligging / kavelgrootte);
- deze prijzen te hanteren in de grondexploitatieherzieningen per 1 januari 2023 en in nieuw af te sluiten koopovereenkomsten, met uitzondering van de reserveringen vóór datum 1 januari 2023.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans